



## COMUNE DI PISA

Assessorato Lavori Pubblici - Assessorato all'Urbanistica  
Assessorato alla Casa - Assessorato alla Mobilità e allo Sport

# CONTRATTO DI QUARTIERE 2

## CEP, ARNO, PISA STORICA:

da una periferia riqualificata al sistema museale attraverso il parco fluviale

---

### RESPONSABILE UNICO DEL CONTRATTO DI QUARTIERE

Arch. Gabriele Berti

---

### PROGETTISTI :

Arch. Gabriele Berti - Direzione Urbanistica  
Arch. Antonio Grasso - Direzione Grandi Opere e Urbanizzazione Primaria  
Arch. Marco Guerrazzi - Direzione Edilizia Pubblica e Progetti Speciali  
Arch. Gherardo Martini - Direzione Tecnica Impianti Sportivi e Cimiteri  
Arch. Mario Pasqualetti - Direzione Edilizia Privata

Ater Pisa ( Ing. Franco Mocini e Arch. Andrey Moretti)

### COLLABORATORI:

Direzione Edilizia Pubblica e Progetti Speciali (Arch. D. Andolfi)  
Direzione Grandi Opere e Urbanizzazione Primaria (Dott.ssa Giovanna Bretti)  
Direzione Urbanistica (Arch. R. Davini, Geom. G. Ricoveri e Geom. C.A Tomel)  
Segreteria Generale (Sig.ra Agnese Mattonai e Sig.ra Daniela Favilla)  
S.I.T del Comune di Pisa (Geom. M.Bonfanti e Geom. P. Sbrana)

IL DIRIGENTE  
Arch. GABRIELE BERTI



---

### CONSULENTI ESTERNI :

BeA Studio Architetti Associati (Arch. Luigi Benatti)  
Arch. Patrizia Bongiovanni  
Dott. Milvio Sabatini  
Massimo Sargolini Associati (Arch. Claudia Salimbeni con Arch. Fabrizio Cinquini)  
Arch. Fabio Spadoni

Studio Baroni & Partners - Pisa  
Arch. Daniela Bongiovanni  
Studio Architetti Associati M.Ciampa e P.Lazzaroni (Arch. Mauro Ciampa)  
Dott. Agronomo Elisabetta Norci

### COLLABORATORI:

Arch. Marco Mariotti      Arch. Andrea Polidori

## ELENCO ELABORATI PIANO DI RECUPERO

### Analisi:

#### Tav. 1 – Inquadramento urbanistico

Aerofotogrammetria

Il quartiere rispetto alla città

Aeroporto; Porto; Autostrada; Superstrada; Strada Statale; Ferrovia; Fatti insediativi principali.

#### Tav. 2 – Evoluzione storica e fasi di trasformazione

(I luoghi dell'identità del quartiere)

#### Tav. 3 – Analisi del degrado

Urbanistico; fisico; igienico; socio-economico; geofisico.

#### Tav. 4 – Assetto funzionale – caratteri dell'uso

## INDICE

Art. 1	Generalità ed ambito di applicazione.
Art. 2	Elaborati costituenti il piano.
Art. 3	Efficacia.
Art. 4	Destinazioni d'uso e successione degli interventi.
Art. 5	Destinazione d'uso, interventi ammissibili e dotazione di standard degli edifici compresi nella UMI 1 "Ex Stallette".
Art. 6	Destinazione d'uso, interventi ammissibili e dotazione di standard degli edifici compresi nella UMI 2.
Art. 7	Indici urbanistici per le aree comprese nella UMI 2.
Art. 8	Destinazione d'uso, interventi ammissibili e dotazione di standard degli edifici compresi nella UMI 3.
Art. 9	Destinazione d'uso, interventi ammissibili e dotazione di standard degli edifici compresi nella UMI 4.
Art. 10	Destinazione d'uso, interventi ammissibili e dotazione di standard degli edifici compresi nella UMI 5.
Art. 11	Elementi normativi comuni a tutti gli interventi.
Art. 12	Strumenti di attuazione degli interventi.
Art. 13	Aree soggette a concessione, costruzione e gestione.
Art. 14	Norme finali

### **Art. 1 - Generalità ed ambito di applicazione.**

Il presente piano disciplina gli interventi necessari per l'attuazione del programma denominato Contratto di Quartiere II "CEP, ARNO, PISA STORICA" in conformità con gli atti e le disposizioni del RU vigente ed inoltre per le aree denominate "Ex Stallette" (UMI 1) e "Consorzio Agrario" (UMI 2) gli interventi ammessi sono subordinati alla approvazione della variante al RU da parte del Consiglio Comunale, al fine di perseguire il programma complesso denominato Contratto di Quartiere II.

L'area è individuata nelle tavole progettuali che fanno parte integrante e sostanziale del Piano di Recupero.

### **Art. 2 – Elaborati costituenti il piano.**

Il Piano costituito dai seguenti elaborati:

- Inquadramento Urbanistico - Scala 1:10.000
- Quadri conoscitivi
- Planimetria generale di progetto con l'individuazione delle Unità Minime di Intervento - scala 1:2000; Area "Ex Stallette" – UMI 1; Area "Consorzio Agrario" – UMI 2; Area di Verde Sportivo – UMI 3; Area "PEEP '95" – UMI 4;
- Schede progetti preliminari
- N.T.A

Alleg. Tavole di Analisi UMI 1 "Ex stallette"

### **Art. 3 - Efficacia**

Il presente piano ha l'efficacia:

- dei Piani Particolareggiati di cui all'art. 13 Legge 17 agosto 1942 n. 1150 limitatamente alle aree comprese nella UMI 2,3,4 .
- di Piano di Recupero, di cui all'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, limitatamente alle aree comprese nelle UMI 1.
- Per le rimanenti aree e per le UMI si intendono riconfermate le disposizioni stabilite al RU vigente del Comune di Pisa.
- Gli interventi non subordinati a specifiche varianti, predisposte ed approvate contestualmente al presente atto, si intendono immediatamente efficaci; gli interventi relativi alle UMI 1, 2 oggetto di variante al RU sono subordinati alla approvazione della variante urbanistica, ad eccezione degli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

#### **Art. 4 – Destinazioni d’uso e successione degli interventi.**

Le presenti norme disciplinano specificatamente per ciascuna UMI le destinazioni d’uso in coerenza con le disposizioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico approvati dall’Amministrazione Comunale.

Al fine di perseguire l’organicità funzionale della più ampia dotazione degli standards il Piano per ogni singola UMI individua le destinazioni d’uso compatibili per la riorganizzazione urbana e coerenti con le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell’edificio.

Ferma restando per ciascun comparto la realizzazione della completa dotazione degli spazi di standard di pertinenza e l’autonomia funzionale delle opere di urbanizzazione in particolare per l’UMI 3 “Area di Verde Sportivo” ed UMI 2 “Consorzio Agrario” potranno essere attuati per comparti, associando l’intervento di trasformazione/recupero alla dotazione degli standard di legge e previsti dal RU.

#### **Art. 5 – Destinazioni d’uso, interventi ammessi e dotazione di standard delle UMI 1 “Ex Stallette”**

Le destinazioni d’uso compatibili sono:

- attività ricettive, limitate a: alberghi, ostelli, residenze turistico – alberghiere;
- strutture culturali, limitate a: sedi espositive
- servizi complementari alle attività turistico – ricettiva (bar, ristorante, spazi espositivi, sala convegni);

Per gli edifici sede delle “Ex Stallette” sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia per le parti che non presentano caratteri di interesse storico – architettonico, come risultanti dallo specifico rilevamento di dettaglio che dovrà precedere l’elaborazione progettuale esecutiva. In particolare il recupero dell’edificio congiunto al sistema difensivo dovrà essere guidato dai criteri del restauro scientifico.

Gli interventi compresi quelli di adeguamento impiantistico o di sicurezza, non dovranno alterare il complesso del sistema strutturale e tipologico dell’edificio, la composizione architettonica e di finitura delle facciate né produrre incrementi di volume e/o superficie coperta.

Potranno essere assentiti interventi di demolizione delle strutture precarie ed incongrue rispetto al valore monumentale del sistema difensivo ed in particolare il piano per l’edificio esistente addossato alle mura ne prevede la demolizione.

Coerentemente alle destinazioni d’uso individuate dovranno essere reperiti idonei spazi per la dotazione degli standard in applicazione delle legislazioni comunali, regionali e nazionali vigenti.

La definizione del progetto esecutivo relativo alle aree libere a verde dovrà essere riferito al un progetto unitario predisposto secondo gli obiettivi del piano, ed in

particolare le specifiche scelte progettuali dovranno perseguire la più ampia continuità formale dell'insieme per migliorare la qualità del paesaggio urbano.

**art. 6 – Destinazioni d'uso, interventi ammissibili e dotazione di standard degli edifici compresi nelle UMI 2.**

In attuazione dell'articolo 1.3.1.4 "Altre Attrezzature" delle norme di attuazione del RU vigente per l'UMI 2 le presenti norme stabiliscono le destinazioni d'uso compatibili limitatamente a:

- attività ricettive;
- attività di ristorazione e di pubblico esercizio;
- attività culturali;
- attività direzionali e attrezzature di interesse collettivo.

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica, compresa demolizione e ricostruzione.

Prescrizioni per l'attuazione degli interventi sugli edifici esistenti: negli interventi di ricostruzione dovranno essere osservate le distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada e dalla normativa comunale vigente.

Coerentemente alle destinazioni d'uso individuate dovranno essere reperiti idonei spazi per la dotazione degli standard in applicazione delle legislazioni comunali, regionali e nazionali vigenti.

E' prescritto in ogni caso il mantenimento del 25% dell'area di proprietà a verde permeabile piantumato, che dovrà essere realizzata e ceduta all'Amministrazione Comunale.

Il verde e le piantumazioni dovranno essere realizzate sulla base di apposito progetto che indichi le specie vegetali previste, preferibilmente di carattere autoctono o tradizionali del contesto territoriale.

**Art. 7 – Indici urbanistici per le aree comprese nella UMI 2 .**

Gli interventi ammessi nell'area, estesi fino alla ristrutturazione urbanistica , sono subordinati ad un progetto unitario di riqualificazione, soggetto a concessione convenzionata, che definisca l'assetto dell'intera area.

Il progetto convenzionato dovrà prevedere un coerente sistema degli accessi viari, la realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili di connessione con la zona ad impianti sportivi comunale e l'attuale area della Cittadella, nonché un armonico inserimento architettonico nel contesto delle previsioni del presente piano.



Coerentemente alle destinazioni d'uso individuate dovranno essere reperiti idonei spazi per la dotazione degli standard in applicazione delle legislazioni regionali e nazionali vigenti.

Al fine di relazione gli interventi di questa area con il programma di riorganizzazione urbana previsto dalla S.T.U., l'intervento privato dovrà preliminarmente alla predisposizione del progetto esecutivo acquisire specifiche direttive da parte dell'Amministrazione Comunale al fine di individuare gli allineamenti con l'edificato esistente e/o le perimetrazioni entro cui concentrare lo sviluppo planivolumetrico.

Il volume max ammissibile di progetto non potrà essere superiore a quello legittimo esistente.

L'altezza max raggiungibile è di ml 15,00.

Il rapporto di copertura non potrà superare, in caso di ristrutturazione urbanistica, il 50% della superficie fondiaria.

#### **Art. 8 - Destinazioni d'uso, interventi ammissibili e dotazione di standard degli edifici compresi nelle UMI 3.**

L'attuazione degli interventi compresi nella UMI 3 è subordinato all'applicazione delle norme, dei parametri e delle funzioni contenute nell'articolo 1.3.1.3 del R.U, nonché delle ulteriori indicazioni:

- parcheggi di uso pubblico con carattere di permeabilità nella misura di n.1 posto-auto ogni 4 spettatori riferito all'impianto (o tribuna) di massima capacità di pubblico per ciascun ambito sportivo a gestione unitaria;
- parcheggi privati, con caratteristiche costruttive di permeabilità, nella misura di 1 mq per ogni 10 mq di superficie impegnata da impianti sia coperti che scoperti; m 1 mq per ogni 10 mc di costruzioni per impianti sportivi od attrezzature complementari.

Sono vincolanti le localizzazioni delle funzioni riportate in cartografia, ovvero la sub 1 dovrà essere destinata ad area per il campo sportivo e relativi servizi di pertinenza, l'area sub 2 dovrà essere destinata ad area per la palestra polifunzionale, la piscina ed i servizi complementari; le soluzioni planivolumetriche evidenziate nell'allegato A2 si intendono orientative ed utile riferimento per la progettazione definitiva ed esecutiva.

Per entrambi i sub comparti dovrà essere perseguita una soluzione di continuità delle aree verdi e degli spazi esterni, privilegiando la messa a dimora di alberature ad alto fusto. Per rendere organica la progettazione di ambedue gli interventi dovrà essere predisposto contestualmente alla redazione del progetto delle opere di urbanizzazione le soluzioni tecniche che si intendono adottare per perseguire tale obiettivo.

**Art. 9 - Destinazioni d'uso, interventi ammissibili e dotazione di standard degli edifici compresi nelle UMI 4.**

L'attuazione degli interventi compresi nella UMI 4 è subordinato all'applicazione delle norme, dei parametri e delle funzioni contenute nell'allegato A1 di cui alle presenti norme.

**Art. 10 - Destinazioni d'uso, interventi ammissibili e dotazione di standard degli edifici compresi nelle UMI 5.**

L'intervento di riqualificazione ambientale e di restauro dell'area interessata dal Campo Sportivo dell'Abetone, dovrà essere programmato congiuntamente all'attuazione di restauro del sistema difensivo. L'attuazione dell'intervento è subordinato alla realizzazione del nuovo campo di calcio e strutture connesse presso l'area del CEP, nell'idonea area individuata negli elaborati del presente piano. All'interno del recupero ambientale, oltre alle categorie della demolizione, potranno essere consentiti gli interventi di recupero delle volumetrie esistenti purché rivolte alla funzione pubblica e all'uso ricreativo degli spazi, con esclusione degli edifici per i quali è prevista la demolizione obbligatoria.

**Art. 11- Elementi normativi comuni a tutti gli interventi.**

Tutti gli interventi sono sottoposti alle seguenti condizioni:

- la progettazione deve essere integrata con un accurato rilievo plano-altimetrico del terreno adiacente le opere previste, che definisca le condizioni di deflusso delle acque ed il drenaggio;
- la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie territoriale;
- gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità secondaria devono essere realizzati con modalità costruttive tali da consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Le potenzialità edificatorie indicate sono riferite al singolo lotto e sono da intendersi come massime raggiungibili, essendo ammessa anche l'edificazione parziale o la programmazione temporale degli interventi edilizi interni al lotto.

**Art. 12 - Strumenti di attuazione degli interventi.**

Salvo quanto definito all'art. 4 delle presenti norme, nelle aree individuate dalle UMI il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione da parte del comune del progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione previste, collegate funzionalmente con le aree urbanizzate adiacenti, ed all'inizio dei relativi lavori.

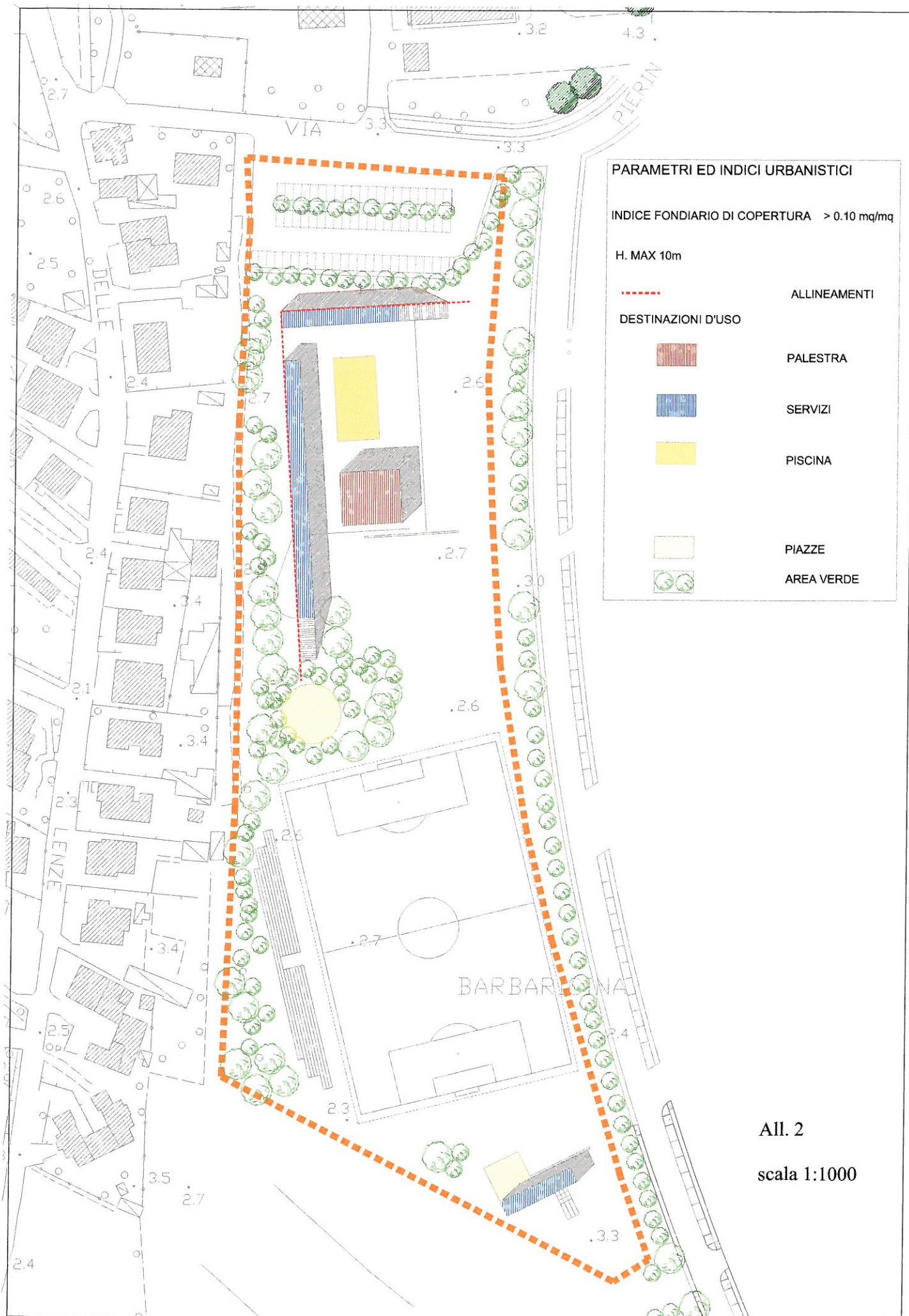


**Art. 13 - Aree soggette a concessione, costruzione e gestione.**

Le aree individuate nella UMI 1 e nella UMI 3/sub due saranno assegnate mediante appositi bandi, il cui schema sarà approvato dal Consiglio Comunale. Tra comune da una parte e proprietario-concessionario dall'altra, viene stipulata una convenzione, con la quale saranno disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario e le sanzioni per la loro inosservanza.

**Art. 14 – Norme finali**

Per tutto quanto non indicato nelle presenti norme si fa riferimento alle norme analoghe del Regolamento Urbanistico, nonché alle norme ed alle definizioni del Regolamento Edilizio.



**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI**

INDICE FONDIARIO DI COPERTURA > 0.10 mq/mq

H. MAX 10m

----- ALLINEAMENTI

DESTINAZIONI D'USO

	PALESTRA
	SERVIZI
	PISCINA
	PIAZZE
	AREA VERDE

All. 2  
 scala 1:1000

## DATI RIASSUNTIVI DEL PEI

SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 86981
VERDE PUBBLICO	mq 37462
PARCHEGGI	mq 4685
SERVIZI	mq 4173
VIABILITA'	mq 13085
ZONE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA	mq 27576

## TABELLA SUPERFICI E VOLUMI DEL PEI ATTUALE

LOTTE ZVC	SUP. COMP. mq	SUP PERM. Del 230/94	VOLUME RESID MC	VOLUME COMM. DIREZ. Mc	PARCH. L.122/89	N° ALLOGGI TIPO	REALIZZ:	VOLUME DA REALIZZARE	ALLOGGI	TIPOLOGIA H max ml 12	n° livelli	garage
1	6544	1636,00	18100		1810	56	14200	3900	11	linea	4 resid	interrat.
2	6250	1562,50	23400		2340	58	23400	0		speciale	4 resid	interrat.
3	4825	1206,25	17700		1770	43	13800	1338	6	linea	4 resid	interrat.
4	2900	725,00	7000	1600	700	22		8600	22	linea		
4,1		0	6000	700	600	18					2 o 3 resid e comm. a p.t	no
4,2		0		500	0						1 comm.	no
4,3		0	1000	400	100	4					2 resid e comm. a p.t	no
5	1091	272,75	2600		260	6		2600	6		3 resid	piano terra
6	2860	715,00	11000		1100	45		11000		linea	4 resid	interrat.
7	3106	776,50	10000	2000	1000	20		10000		linea	2 resid e comm. a p.t	interrat.
TOT	27576	6894,00	89800	3600	8980	250	51400	37438				
TOT. CDQ	15360	3840,00	45400	1600	4540		28000	16438	45			

## VARIANTE PEI

LOTTO	volume da PEI n.7 residenz.	volume da PEI n.7 commerc.	volume variante PEI (PROGETTO) residenz.	volume variante PEI (PROGETTO) commerc.	tipologia	n° livelli	garage
ZCV1	3900						
ZCV3	1338						
ZCV4.1	6000	700	9620			4 residenz.	interrato
ZCV4.1,1			4450		linea		interrato
ZCV4.1,2			2950		linea		piano terra
ZCV4.2		500		2500		2 commerc.	interrato
ZCV4.3	1000	400	3550		linea	4 residenz.	interrato/ piano terra
ZCV5	2600		2230		linea	4 residenz.	interrato/ piano terra
ZCV7		2000					
<b>totale</b>	14838	3600	13180	2500			

## DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI – PEEP '95 AREA N° 7 CEP

### RIFERIMENTI NORMATIVI

Il progetto di completamento dell'area n°7 del CEP è stato redatto in conformità al piano esecutivo di intervento (PEI) e agli obiettivi espressi dalla scheda norma del PEEP'95, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n°60 del 29.05.96

Il progetto conferma i parametri edilizi ed urbanistici indicati nel PEI, e quindi della scheda norma e del Programma Pluriennale di attuazione 1997-1999, approvato con Consiglio Comunale il giorno 07.07.97 con delibera n°59.

### VARIANTE

1. Si intende trasferire le volumetrie corrispondenti a :
  - mc 1338, del comparto ZCV3, volumetria non realizzata nell'intervento recentemente concluso.
  - mc 2242, del comparto ZCV1, già parzialmente realizzato.
  - mc 900, del comparto ZCV7

al comparto ZCV4.

1. La superficie commerciale nel comparto ZCV4, ad oggi distribuita in tre edifici, verrà concentrata in un unico edificio, al fine di poter utilizzare i piani terra per costruire residenze per categorie speciali quali anziani o persone con impedita capacità motorie o per garantire uno spazio verde pertinenziale alle abitazioni.
2. La superficie commerciale verrà ampliata di mc 900 nel comparto ZCV4.2, per una volumetria totale di mc 2500. Il comparto ZCV7 rimarrà con una volumetria destinata al commercio e al direzionale di mc 1100
3. L'edificio del comparto ZCV5 si allinea all'edificio del comparto ZCV4.1, riprendendo la configurazione originaria, già prevista nel PEI, al fine di ricostituire la perimetrazione della preesistente ansa dell'Arno.